

Bản án số: 15/2023/DS-ST
Ngày: 10 - 02 - 2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trương Thị Kim Tiến

Bà Lê Thị Xuân Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 727/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 383/2022/QĐXXST-DS ngày 27/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2023/QĐST-DS ngày 16/01/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 288/77 Tổ 67, khu 7, phường P, thành phố T, tỉnh B

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Mai Hồng T, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh L

Bị đơn(có phản tố): Ông Lê Ngọc H, sinh năm 1999

Địa chỉ: Số 87/32 tổ 55a, phường T, Quận 12, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Số 1/2/45 đường số 1, phường 7, quận G, thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Mai Hồng T, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh L

2/ VPCC Trần Hữu T (xin vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hữu T – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/11/2022, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê T do bà Mai Hồng T đại diện trình bày như sau:

Quyền sử dụng thửa đất số 349 (số thửa mới tách ra là 845); tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông T đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ.

Vào ngày 14/8/2022, bà T có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc H quyền sử dụng thửa đất số 349 (số thửa mới tách ra là 845); tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 980.000.000 đồng; hai bên lập giấy nhận cọc với số tiền cọc là 250.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2022. Việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2022 của bà T, ông T biết và hoàn toàn đồng ý để bà T ký và nhận tiền cọc.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2022, hai bên có cam kết đến 50 ngày sau (06/11/2022) sẽ ký hợp đồng công chứng và giao đủ số tiền chuyển nhượng nhưng gần đến ngày hẹn, ông H báo rằng chưa chuẩn bị đủ tiền nên ngày 03/11/2022, ông H thỏa thuận với ông T sẽ đặt cọc thêm số tiền 50.000.000 đồng, hai bên đến văn phòng công chứng ký hợp đồng đặt cọc với số tiền 300.000.000 đồng, hẹn đến ngày 15/11/2022; do tin tưởng nên ông T tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2022 tại VPCC Trần Hữu T nhưng sau đó ông H không giao thêm số tiền 50.000.000 đồng; đến ngày hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H cũng không đến để giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Nên ông T khởi kiện yêu cầu: hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/8/2022 giữa bà Mai Hồng T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 349; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2022 giữa ông Lê T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 845; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngày 07/12/2022, hai bên đã thống nhất được toàn bộ nội dung vụ án và Tòa án đã ghi nhận tại Biên bản hòa giải thành ngày 07/12/2022 tuy nhiên do ông Lê Ngọc H thay đổi ý kiến nên ông T xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu, cụ thể là yêu cầu: hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/8/2022 giữa bà Mai Hồng T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 349; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long

An; hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2022 giữa ông Lê T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 845; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; ông T không trả lại tiền cọc.

Ông T xác nhận thửa đất số 349; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo và “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/8/2022 (viết tay) giữa bà Mai Hồng T và ông Lê Ngọc H và thửa đất số 845; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2022 giữa ông Lê T và ông Lê Ngọc H số công chứng 9586, quyển số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T là cùng một thửa đất

Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Lê Ngọc H do ông Nguyễn Đức N đại diện trình bày:

Vào ngày 14/8/2022, ông H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà Mai Hồng T quyền sử dụng thửa đất số 349 (thửa mới số 845); tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 980.000.000 đồng; hai bên lập hợp đồng đặt cọc với số tiền cọc là 250.000.000 đồng, bà T đã nhận đủ số tiền cọc. Ông H biết việc thửa đất này do ông Lê T đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng bà T và ông T cùng hùn hạp nên đồng ý ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc cho bà T; việc này ông T cũng biết rõ.

Đến ngày 03/11/2022, do chưa đủ tiền chuyển nhượng nên hai bên (ông H và ông T) thỏa thuận tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc tại VPCC Trần Hữu T để giao thêm số tiền cọc 50.000.000 đồng, tổng số tiền cọc ghi trên hợp đồng đặt cọc là 300.000.000 đồng và hẹn đến ngày 15/11/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng do không vay ngân hàng được nên anh H chưa giao tiếp được số tiền cọc 50.000.000 đồng và đến ngày 15/11/2022, ông H cũng không thể ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do không được hỗ trợ vay vốn từ Ngân hàng.

Nay ông Lê T yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/8/2022 giữa bà Mai Hồng T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 349; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2022 giữa ông Lê T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 845; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; ông N đại diện cho ông H đồng ý; đối với số tiền cọc ông N đề nghị bà T và ông T liên đới trả lại số tiền cọc là 125.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông N đại diện cho ông H thay đổi một phần yêu cầu phản tố yêu cầu bà T và ông T liên đới trả một phần tiền cọc 100.000.000 đồng

Ông N xác nhận thửa đất số 349; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo và “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/8/2022 (viết tay) giữa bà Mai Hồng T và ông Lê Ngọc H và thửa đất số 845; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2022 giữa ông Lê T và ông Lê Ngọc H số công chứng 9586, quyển số

11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T là cùng một thửa đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Hồng T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của ông Lê T như trên, bà không trình bày bổ sung. Bà xác nhận có nhận từ ông Lê Ngọc H số tiền cọc 250.000.000 đồng, việc nhận số tiền cọc này ông Lê T cũng biết và đồng ý. Nên bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Lê T trên và không đồng ý trả lại tiền cọc như ý kiến của phía ông Lê Ngọc H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Hữu T trình bày tại công văn số 91/CV-VPCC ngày 09/12/2022: Văn phòng công chứng Trần Hữu T có công chứng Hợp đồng đặt cọc số công chứng 9586, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 tháng 11 năm 2022 giữa ông Lê T với ông Lê Ngọc H đối với thửa đất số 845, tờ bản đồ số 6, tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Trần Hữu T không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/8/2022 giữa bà Mai Hồng T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 349; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2022 giữa ông Lê T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 845; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông T không trả lại tiền cọc.

Bị đơn phản tố đồng ý hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/8/2022 giữa bà Mai Hồng T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 349; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2022 giữa ông Lê T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 845; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và có yêu cầu bà T và ông T trả lại tiền cọc 125.000.000 đồng, tại phiên tòa ông N đại diện cho ông H chỉ yêu cầu nhận lại số tiền cọc 100.000.000 đồng.

Xét thấy ông N đại cho ông H trình bày ông T hứa hỗ trợ vay vốn ngân hàng nhưng ông T không thực hiện nên ông H không vay tiền được để ra công chứng như thỏa thuận ngày 15/11/2022 ký hợp đồng công chứng. Lời trình bày

của ông N không được phía ông T thừa nhận nên lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể giao kết được là do lỗi của ông H. Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 328 BLDS ông H phải mất cọc, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ các kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Ông Lê T khởi kiện ông Lê Ngọc H yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/8/2022 giữa bà Mai Hồng T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 349; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2022 giữa ông Lê T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 845; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa; hợp đồng đặt cọc được giao kết tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, và Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải. Các đương sự đều thống nhất các chứng cứ của vụ án đã được giao nộp đầy đủ và được công khai đúng thủ tục. Qua hòa giải các đương sự đã không thỏa thuận được với nhau, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét thấy, các đương sự có lời trình bày thống nhất về các tình tiết gồm:

- Giao kết “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/8/2022 giữa bà Mai Hồng T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 349; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Giao kết “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2022 giữa ông Lê T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 845; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa;

- Số tiền cọc đã giao nhận là 250.000.000 đồng;

- Thửa đất số 349; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo và “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/8/2022 (viết tay) giữa bà Mai Hồng T và ông Lê Ngọc H và thửa đất số 845; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2022 giữa ông Lê T và ông Lê Ngọc H số công chứng 9586, quyển số 11/2022TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 03/11/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T là cùng một thửa đất

Nên đây được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Xét yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/8/2022; “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2022

Quá trình hòa giải và tại phiên tòa, ông Lê T (do bà Mai Hồng T đại diện theo ủy quyền) và ông Lê Ngọc H (do ông Nguyễn Đức N đại diện theo ủy quyền) và bà Mai Hồng T có lời trình bày thống nhất không tiếp tục việc chuyển nhượng và đồng ý:

1. Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/8/2022 (viết tay) giữa bà Mai Hồng T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 349; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2022 giữa ông Lê T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 845; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An số công chứng 9586, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T

Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến thống nhất của các bên, chấp nhận yêu cầu hủy 02 giao dịch đặt cọc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3]. Xét yêu cầu phản tố trả lại một phần số tiền cọc 100.000.000 đồng của bị đơn:

Thấy rằng, quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bị đơn ông Lê Ngọc H đã vi phạm nghĩa vụ đến ngày hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng ông H không thực hiện việc giao tiền chuyển nhượng; nghĩa vụ này dẫn đến hệ quả là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết như đã thỏa thuận. Mục Cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2022 nêu rõ “Nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên” và điểm b khoản 1 Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2022 nêu rõ nội dung “Nếu bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bên A bị mất tài sản đặt cọc”. Nội dung này cũng phù hợp với Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 nên khi hủy bỏ hợp đồng đặt cọc không buộc ông T và bà T hoàn trả lại tiền cọc đã nhận cho ông H là phù hợp. Ông T được sở hữu số tiền cọc đã nhận là 250.000.000 đồng.

Ông H do ông N đại diện có lời trình bày lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể giao kết được là do phía ông T, bà T cam kết hỗ trợ ông H vay Ngân hàng để có tiền tiếp tục giao cho ông T; tuy nhiên không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này; Hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2022 có nội dung ghi “bên A hỗ trợ bên B công chứng ba bên” nhưng nội dung này không thể hiện cụ thể về việc hỗ trợ vay Ngân hàng như lời trình bày của phía bị đơn này, trong khi nội dung này không được phía nguyên đơn thừa nhận. Do đó, không có căn cứ xác định phía nguyên đơn có lỗi

dẫn đến việc hai bên không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng là không phù hợp nên không chấp nhận.

Từ phân tích trên xét toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ theo Điều 328 BLDS 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5]. Ông Lê Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy giao dịch đặt cọc và yêu cầu phản tố theo Điều 12; khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 490, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Lê Ngọc H.

Tuyên bố:

- Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 14/8/2022 (viết tay) giữa bà Mai Hồng T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 349; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 03/11/2022 giữa ông Lê T và ông Lê Ngọc H về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 845; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An số công chứng 9586, quyển số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T

- Ông Lê T, bà Mai Hồng T được quyền sở hữu đối với số tiền cọc đã nhận là 250.000.000 đồng

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Lê Ngọc H đối với ông Lê T và bà Mai Hồng T về số tiền cọc 100.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước gồm 600.000 đồng hủy giao dịch đặt cọc và

5.000.000đồng yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.125.000đồng theo biên lai thu số 0007747 ngày 09/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, ông Lê Ngọc H còn nộp tiếp 2.475.000đồng

4. Hoàn lại cho ông Lê T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0007311 ngày 17/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

5. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc ngày niêm yết.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- TAND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Lưu HS, VT.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Trần Thị Kim Thanh